

1. 計画の目的、位置づけの整理 (P.1)

1-1. 計画の背景・目的

- 良質な**住宅ストックの形成**および将来世代への承継
- 良好な**住環境の形成**、多様な居住ニーズが適切に実現される**住宅市場の環境整備**
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の**居住の安定の確保**などを目指した施策の推進

1-2. 計画の位置づけ、計画期間

- 策定にあたっては、住生活基本法に基づく**住生活基本計画**（全国計画、滋賀県計画）といった**上位計画**、**関連する他部門の計画**（**栗東市公営住宅等長寿命化計画** など）との**整合性**に十分留意する。
- 計画期間は**令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間**とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などの必要に応じて見直しを行う。

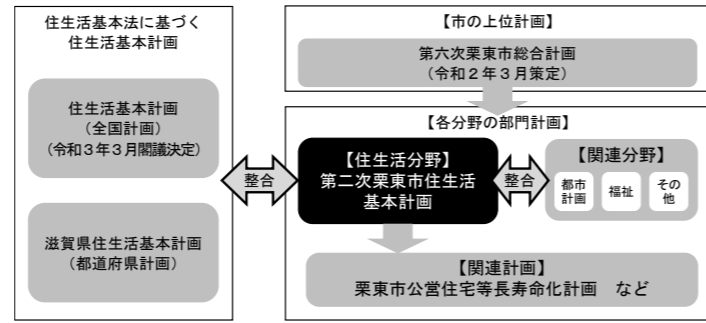


図 栗東市住生活基本計画の位置づけ

2. 住生活施策の課題の整理 (P.62)

○住生活施策の課題を、住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネット、まちづくりの視点から整理した。

①住環境

■市の特性を活かし、愛着が持てる住環境の創出を目指す良好な住環境の創出 (P.62)

- ・本市の自然環境や風情ある街並みが醸成する豊かな住環境により、人口は自然増・社会増の傾向が続き、人口・世帯数が増加し続けている状況にある。これらの特性を活かして**都市としての拠点性の強化**や、活発な市民による自主的・主体的な**まちづくり活動と協働した魅力の増進**が求められている。
- ・市民の愛着を醸成するためには、安全・安心な住環境は必須である。そのため、狭隘な道路の改良や地震・台風等の災害に対する安全性の確保など、**安全で快適な住環境の整備を推進**する必要がある。

②住宅ストック

■安心して長く住み続けることができる住宅ストックの質向上の推進 (P.63)

- ・住宅を供給する民間住宅市場において、良質な住宅地や住宅ストックが形成されるよう**適切な規制・誘導に取り組む必要**がある。
- ・地球温暖化の国際的な枠組み「パリ協定」の目標や「2050年カーボンニュートラル宣言」を法的に位置付けるよう令和3年5月に「地球温暖化対策推進法」の一部が改正されるなど、環境負荷の低減に向けた社会的ニーズが高まっている。住宅分野においても**長寿命化や省エネルギー化**に取り組むことが求められている。
- ・地震による倒壊の可能性が高い旧耐震基準の住宅や地震災害に脆弱な地域が存在するなど、昨今の激甚化する災害に対応した**住宅の耐震化や安全な住環境の創出**が求められる。
- ・文化や伝統を受け継ぎながら、新たな技術発展に伴うニーズに対応するなど、**様々な面において住宅の「質」を高めていく**ことが必要である。

⑤まちづくり

■誰もが安心できる生活環境の確保 (P.67)

- ・高齢者のみで構成される世帯が増加傾向にある。**高齢者世帯が暮らしやすい環境**の整備、多様な世代のつながりや交流の創成が求められている。
- ・バリアフリー性能の充実化やサービス付き高齢者向け住宅などに関する**情報提供が求められている**。
- ・高齢になっても**住み慣れた地域で安心して住み続けられる住環境**の確保や生活支援サービスの充実、居住ニーズの変化に応じた住み替えの実現などが求められている。

③住宅市場

■空き家などの住宅ストックの循環利用の促進 (P.65)

- ・本市は持ち家率が高いため、今後の人口減少に伴う空き家数の増加が懸念される。居住希望者とのマッチングによる利用促進など、**住宅ストックの循環利用の促進**が必要である。
- ・本市の森林面積は全体の42.0%を占め、良好な森林環境を維持するためには公共施設をはじめ、一般住宅においても、**地域産の木材を活用した住宅を流通**することが求められる。
- ・空き家などの中古住宅ストックが社会資本として適切に維持管理されるとともに、**良質な住宅ストックが循環利用されるための条件整備**が必要である。

④セーフティネット

■多様化する住宅確保要配慮者への効果的・効率的な住宅サービス提供 (P.66)

- ・単身世帯と夫婦のみの世帯の割合が増加するなど、世帯人員が減少し、家庭内での助け合いが困難になってきている。
- ・特に高齢者を含む世帯に着目すると、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合が増加している。高齢者は民間賃貸住宅において入居を拒否されるなど**住宅に困窮する可能性が高く**、地域のコミュニティからの断絶による孤独死が発生する恐れなど、**居住支援を強化**する必要がある。
- ・市営住宅については、**低額所得者層に対する住宅セーフティネット**としての役割を基本としながら**民間住宅市場では適切な住宅を確保できない世帯に対して適切に住宅を供給していく**ことが重要である。
- ・民間賃貸住宅市場においては、外国人世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などが入居制限を受ける恐れがあるため、**行政と民間の適切な役割分担のもと、住宅確保要配慮者の多様化に対して柔軟に対応できる受け皿整備**が必要である。

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯）をはじめ、住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい市民が**安心して暮らせる住宅を確保できる環境**の実現が必要である。

- ・高齢化が急速に進行することが予測され、**多世代にわたって安心して住み続けられる住環境**の整備が求められている。

- ・子育てする上で、防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた住宅への要望が高い。また、住環境について旧市街地などでは、歩行者空間が十分に確保されておらず、**安全・安心な子育て環境の整備**が課題となっている。

3. 住生活施策の基本理念・基本目標・基本方針 (P.69)

3-1. 住生活施策の基本理念

○課題を踏まえ、長期的な視点として基本理念を以下のとおりとした。

■本市の住生活施策を進めていく上での課題

- 住生活施策の課題を解決し、「**栗東市に住みたい、住み続けたい**」と思える生活環境を整える必要がある。
- 市民一人ひとりが**真に豊かさを実感できる住生活を実現**していくためには、多様化・高度化する市民の居住ニーズが反映される民間住宅市場において、**市民が自らの力で良質な住環境を得られる体制を整える**ことが必要である。

■住生活施策を推進するうえでの基本的な考え方

今後本市が取り組むべき住生活施策としては、「市民」「民間事業者」「国や県」「都市計画や福祉などの関連部門」との適切な連携・役割分担のもと、**市の特性を活かし愛着が持てる住環境の育成、住宅ストックの質の向上ならびに循環利用の促進、柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築**など、市民の多様なニーズを満たす安全・安心で魅力的な住環境を適時・適切に選択できる民間住宅市場の形成に向けた協働・補完を行うことが基本になる。

また、「持続可能な開発目標 (SDGs)」は本市のまちづくりと考え方を共有しており、計画策定にあたっては、その考え方を積極的に取り入れる。経済と環境の好循環を創出し、SDGsに貢献する持続可能な住生活産業の発展や、誰ひとり取り残されないまちづくりの実現をめざす。

■基本理念:

ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活 ~生涯安心して暮らせるまちづくり~

3-2. 住生活施策における基本目標・基本方針

- 本市の現況・課題を踏まえ基本理念のもと、住生活施策における基本目標・基本方針を以下のとおり設定した。基本目標は住生活基本計画の柱となる住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネットのそれぞれの課題への対応を軸としながら、まちづくりの課題への対応の視点を併せ持つて解決することを目指すものとした。
- さらに、基本理念のもと、基本目標の実現をより具体的にするものとして、それぞれの基本目標に基づく基本方針を設定した。それぞれの基本方針に基づき、施策の展開を図る。



図 課題・基本目標・基本方針の関係イメージ

4. 住生活施策の展開方向（P.72）

基本目標と基本方針のもと、住生活施策は以下の内容で展開を図る。

① 風格のある豊かな住環境の創出

■基本方針① 良好な街並みの形成

- 「堂々！りっとう景観記念日」を活用した啓発
- 「景観形成推進地域（中山道と東海道など）」における歴史的な雰囲気と調和した景観形成
- 住宅地内の緑化の促進
- 「景観計画」「景観条例」「景観協定」「建築協定」「緑地協定」「地区計画制度」「いけがき設置条例」「屋外広告物条例」などの規制誘導手法の普及啓発

■基本方針② 地域コミュニティの醸成

- 「景観まちづくり市民団体」による良好な景観づくりの促進
- 「栗東市自治会活動交付金」や「栗東市街づくり推進事業補助」などの実施

■基本方針③ 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備

- 危険なブロック塀の撤去の促進
- 「栗東市開発許可制度の取扱基準」などに基づく民間プロジェクトの適切な誘導の実施
- 「だれもが住みたくする福祉滋賀のまちづくり条例」に基づく民間プロジェクトの適切な誘導、公共施設整備の実施
- 通学路や生活道路への通過交通の流入防止
- 歩道などの歩行者空間の段差解消
- 防災面などで脆弱な狭隘道路の改善（拡幅、隅切り整備など）

② 百年先を見据えた住宅ストックの形成

■基本方針① 人にやさしく、長く利用できる住宅づくり

- 「長期優良住宅」「長寿命木造住宅」の普及促進
- 長寿命化に向けたリフォームに関する情報提供、相談窓口の設置・運営
- 維持管理に関する情報発信や維持管理方法に関するガイドラインの普及啓発
- バリアフリー化やユニバーサルデザイン化、高齢者対応の確保に向けた啓発活動の推進(出前講座など)
- 「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」「在宅重度障害者住宅改造費助成事業」による市民自らによる持家のバリアフリー化に対する支援の実施
- 住宅相談体制の強化充実
- ゆとりのある住居の建設に向けた誘導

■基本方針② 環境負荷低減型の住宅づくり

- CO2排出を抑制する省エネ設備の導入促進（太陽光利用、エコ給湯など）
- 住宅の省エネ性能の「見える化」の促進
- 省エネ化に向けたリフォームに関する情報提供、相談窓口の設置・運営
- 国、県と連携した建築廃棄物の規制・処理への取り組み強化
- 住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用促進、建設・解体などにより生じる廃棄物の削減および適正処理の実施

■基本方針③ 災害や犯罪に強い住宅づくり

- 専門家による耐震改修に対する相談、アドバイスなどの仕組みづくり
- 「既存民間建築物耐震診断促進補助事業」「木造住宅無料耐震診断事業」「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」による市民自らによる持家の耐震化に対する支援の実施
- 住宅耐震改修に対する税制上の優遇措置の実施（「固定資産税の減額制度」「所得税額の特別控除制度」）
- 地震・ため池ハザードマップの配布、木造住宅耐震改修事例集のPRなど、防災・減災に向けたソフト対策の強化
- 「栗東市地域防災計画」による防災訓練などの実施
- 自主防犯活動団体などへの支援の実施
- 急傾斜地の崩壊対策による土砂災害の抑制
- 防犯に配慮した住宅に関する設計指針などの普及・啓発
- 管理不全な空き家等への指導・啓発

③ 多様なニーズに適切に対応する住宅市場の形成

■基本方針① 住宅ストックの活用促進

- 安心して取引できる市場環境の確保（「住宅性能表示制度」「まもりすまい保険」「住宅完成保証制度」「既存住宅かし保険」「マンションの維持管理履歴情報の登録制度」等の普及啓発）
- 市民が安心して中古住宅を選択できる相談体制の構築
- 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査
- 所有者と利用希望者のマッチングに向けた仕組みづくり

■基本方針② 栗東産木材・県産木材の活用促進

- 森林組合や建築士会との連携による栗東産木材・県産木材の活用促進に向けた普及啓発
- 「木の香る淡海の家推進事業」「びわ湖材産地証明制度」「県産材利用耐震改修モデル事業費補助金」など、県産木材の活用に向けた各種支援制度の普及啓発

■基本方針③ 適時・適切な住み替えの促進

- 「定期借地」「定期借家制度」の普及啓発
- 高齢者世帯が所有する広い住宅の子育て世帯へのリースと併せて、リースした高齢者世帯が安全性・利便性の高い適切な規模の住宅へ住み替えるシステムの検討

④ 柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築

■基本方針① 市営住宅ストックの有効活用

- 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善の推進
- 収入超過者に対する自主退去の指導
- 高額所得者に対する明け渡し請求の徹底
- 市営住宅ストックの安全性・居住性の向上（高齢者、障がい者対応など）
- 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進
- 市営住宅の建替や改修時における多様な世代の共生を促進するための施設導入の検討

■基本方針② 多様な住宅セーフティネット機能の充実

- 市営住宅における住宅確保要配慮者（高齢者、ひとり親世帯、DV被害者など）の多様化に配慮した適切かつ円滑な入居対応
- 「住宅セーフティネット制度」の普及啓発
- 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
- 地域優良賃貸住宅の供給
- 高齢者世帯が所有する広い住宅の子育て世帯へのリースと併せて、リースした高齢者世帯が、安全性・利便性の高い適切な規模の住宅へ住み替えるシステムの検討

■基本方針③ 高齢者の居住の安定化

- 「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」による市民自らによる持家のバリアフリー化に対する支援の実施
- 「住宅改修サービス」「すこやか住まい助成事業」による介護を要する高齢者に対する支援の実施
- 「地域生活支援事業」「在宅重度障害者住宅改造費助成事業」による障がい者世帯に対する支援の実施
- 「緊急通報システム設置事業」の実施
- 地域住民による単身高齢者などに対する見守り活動に向けた体制づくり
- サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発

5. 重点施策の展開方向（P.79）

○本市の財政状況が厳しさを増していることから、「選択と集中」の考え方を踏まえ、限られた予算の範囲内で効果的かつ効率的な施策展開を図っていくことが求められており、10年間の計画期間内で確実に計画を推進させるため、基本目標ごとに、その目標達成のために大きな役割を担う施策について重点施策として位置付ける。

重点施策	具体的な取り組みイメージ
1-1. 「景観形成推進地域（中山道と東海道）」における歴史的な雰囲気と調和した景観形成	・中山道をはじめとした歴史街道は、地域の歴史的な経緯やこれまで育まれてきた文化的環境などにできる限り調和するよう、建築物等の形態や意匠、色彩、素材などに十分に配慮するとともに、歴史街道としてのまとまりが感じられる景観づくりを目指す。 ・歴史街道の雰囲気を醸し出している沿道の伝統的な様式の建築物や樹木等は、できるだけ保全し、百年先の未来へ手渡す固有の資産として位置付ける。
1-2. 住宅地内の緑化の促進	・地域住民の生活や多様な活動がいきいきと感じられ、自らの創意工夫による景観への配慮が感じられる景観づくりを大切に。 ・緑地協定を活用し、住宅地内緑化を推進する。 ・「風格づくり会談」を中心とした今後の景観づくりの推進。
2-1. ゆとりのある住居の建設に向けた誘導	・「栗東市開発事業に関する指導要綱」に基づき、共同住宅等を建設する場合について、住戸規模面積は基準以上とするなど、住宅規模の1戸当たりの住宅規模および間取りに関する建設基準等について指導・誘導し、入居者にとって良好な環境を確保する。
2-2. 管理不全な空き家等への指導・啓発	・定期的な空家等所有者へ適正管理を促すとともに、地域や関係団体等との連携のもと、効果的な情報発信や呼び掛けの仕組みを検討する。 ・空家等の問題に直面している地域等が、空家等所有者等と連携を図りながら問題への対応ができるよう、条例による規定や活動のサポートなど、地域や市民活動団体等の取組に対するサポートの仕組みを整える。
3-1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査	・早期に空家等の所在地や所有者の情報、管理状況等を把握するために、自治会等との連携による定期的（概ね3年毎）な空家等現況調査を実施する。 ・地域や関係団体、庁内関係課等との連携により、新たな空家等の発生、利活用や除却の有無などについて、その都度、情報共有ができる体制を整える。
3-2. 所有者と利用希望者のマッチングに向けた仕組みづくり	・本市の住環境・空き家情報や支援制度、本市の住環境の魅力（生活関連情報・就業情報など）などを伝えるために、市のホームページや総務省交流居住ポータルサイト「全国田舎暮らしガイド」などと連携しながら、本市の多様な住宅関連情報の発信に取り組む。 ・新規転入者が地域の暮らしや伝統・文化を理解し、地域コミュニティの一員として生活していくために、地元自治会などとの連携を重視しながら新規転入者に対するサポート体制の充実（相談窓口の設置など）に取り組む。 ・伝統的民家の空き家の所有者が、安心して賃貸・売買などの有効活用に取り組めるよう、民間事業者との連携を重視しながら、伝統的民家の賃貸・売買に関する相談体制の充実に取り組む。
4-1. 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善の推進	・点検の強化および早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善の推進。 ・入居状況や需要に見合った管理戸数や供給戸数の見直し。
4-2. 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進	・誰もが入居を拒まれることがない住宅セーフティネットの構築に向け、住生活施策と福祉施策との連携を深め、公民が連携した様々な取り組みについて、検討・実践を進める。 ・賃貸住宅市場においても、民間事業者・滋賀県・栗東市が相互に連携しながら、住宅確保配慮者が入居できる住宅の供給や、住宅を適切に選択できる仕組みを構築する。 ・入居者のさらなる安心・安全な住環境の確保および公平性を確保した入居制度への改善を進める。

図 重点施策の一覧

6. 実現に向けて（P.84）

6-1. 庁内の関連分野との連携

○課題に適切に対応していくためには、住生活分野だけでなく、福祉、景観・都市計画、教育、環境、防災・防犯、産業など、関連する各分野との連携・協力のもとに効果的かつ効率的な取組を展開し、これまで以上に関連機関と緊密な連携を図り、各種施策を総合的かつ計画的に展開する必要があります。

○さらに、行政の施策展開のみではなく、市民や民間事業者、各種団体等の取組も不可欠であることから、相互に連携を図りながら協力して推進する。

○市役所内の関連分野との横断的な連携のもと、施策の円滑な推進に取り組むことを目指し、施策ごとに市役所内の横断的なプロジェクトチームなどの組織化に取り組む。

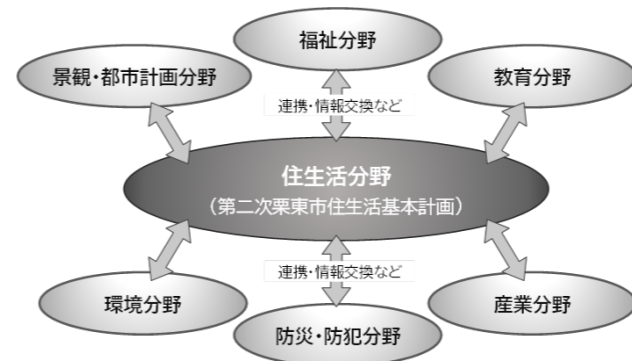


図 庁内の関連分野との連携イメージ

6-3. 滋賀県との連携

○本市の住生活施策をめぐる多様な課題に対応していくために、滋賀県との良好な連携体制の構築に取り組む。

○また、重点施策の推進など、滋賀県との連携・協力が欠かせない施策の具体化に取り組む際には、検討段階から県との意見交換・調整などに取り組む。

6-2. 市民参画・民間活力との協働

○本市の住生活を巡る多様な課題を踏まえると、『ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活』を実現するためには、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な役割分担のもと、効果的かつ効率的に施策展開を図っていく必要がある。

○このため、市から民間主体の取り組みを支援するなど、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な連携・協力関係のもと、各々が果たすべき役割を認識しながら本計画の円滑な推進に取り組む。

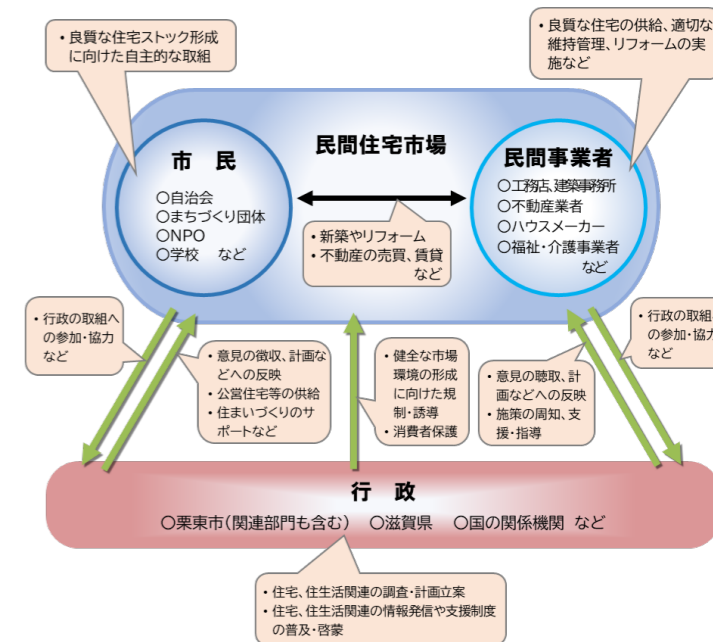


図 市民と民間事業者・行政との連携イメージ